

豪リート市場動向と見通し (2018年10月号)

市場動向

- 9月の豪リート市場（現地通貨ベース、配当除き）は下落しました。業績拡大観測や自社株買い期待等を背景に月中旬にかけては堅調に推移し、一時は2017年12月以来約9ヵ月ぶりの水準まで上昇しました。この間豪金利は上昇傾向をたどりましたが、5月につけたピークを越えなかったこと等から影響は限定的なものとなりました。しかしその後は、大手格付け会社の一社が豪REITの信用力について総合的には安定的との評価を下す一方で、一部の小売り施設系リートについてネット通販の拡大観測等を理由に慎重な見方を示したこと、中間期末前の投資家の損益確定売り等が影響し、月末にかけて下落基調を強め、結局前月末比2%弱下落して引けました【図表1、2】。時価総額上位（2018年9月末時点）5銘柄すべてが下落しました【図表3】。9月は時価総額上位銘柄が全般に軟調であった半面、下位銘柄は比較的堅調でした。小売施設系リートが軟調であった半面、オフィス系や物流施設系は堅調でした。
- 9月末のイールド・スプレッド（予想配当利回り－10年国債金利）は2.63%と、金利上昇の影響を受けて前月末より縮小しました【図表1、4】。

図表1：豪リートと株式の騰落率（2018年9月末時点）

		当月		年初来	
		%		%	
配当除き	豪リート	-1.6	1.7		
	豪株式	-1.7	2.3		
	差	0.1	-0.6		
配当込み	豪リート	-1.5	5.1		
	豪株式	-1.2	5.8		
	差	-0.4	-0.8		
円/豪ドル		2.9% 円安	6.7% 円高		

		当月末	前月末
		%	
参考	豪10年国債金利	2.67	2.52
	豪リート予想配当利回り	5.30	5.20
	イールドスプレッド	2.63	2.68

図表2：豪リートと株式の推移（配当除き）

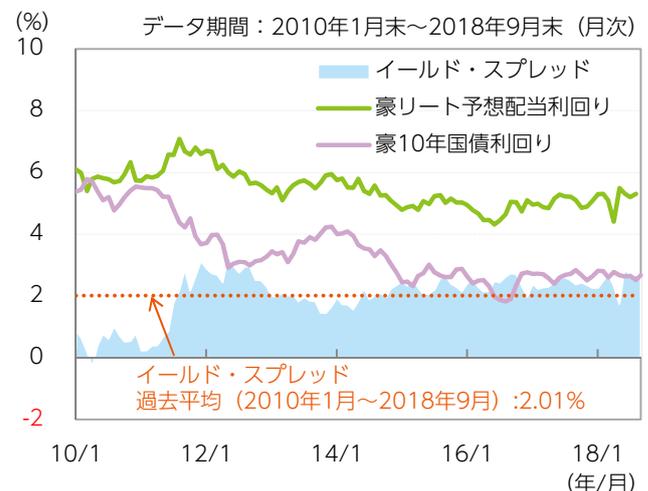


図表3：指数組入上位5銘柄（2018年9月末時点）

	銘柄名	ウェイト	予想配当利回り	月間騰落率
1	ユニベイル・ロダムコ・ウェストフィールド	24.6%	7.3%	-2.8%
2	センター・グループ	13.3%	5.5%	-3.4%
3	グッドマン・グループ	11.9%	2.9%	-3.2%
4	デクサス	6.8%	4.7%	-1.5%
5	ビシニティ・センターズ	6.4%	6.1%	-5.4%

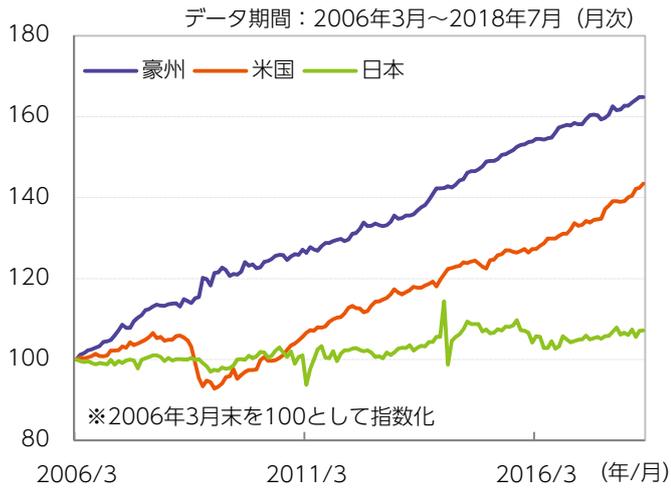
注：当レポートは個別銘柄の売買を推奨するものではありません

図表4：豪リートのイールド・スプレッド推移

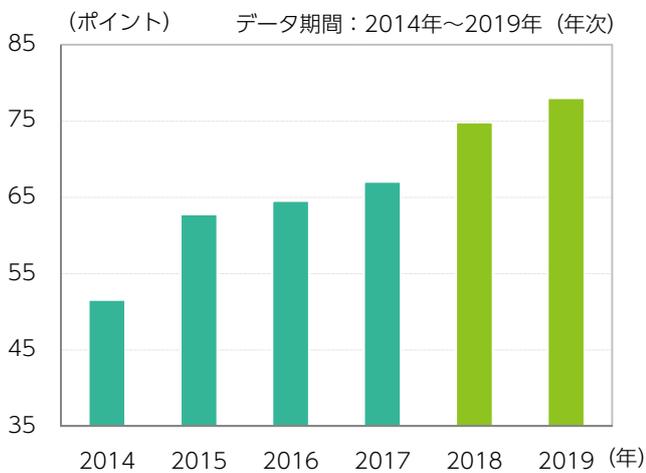


出所) 図表1～4はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
 ※豪リート：S&P/ASX300 A-REIT指数 豪株式：S&P/ASX300指数（いずれも現地通貨ベース）

図表5：日米豪の小売り売上高の推移



図表7：豪リート*の1株当たり配当金の推移

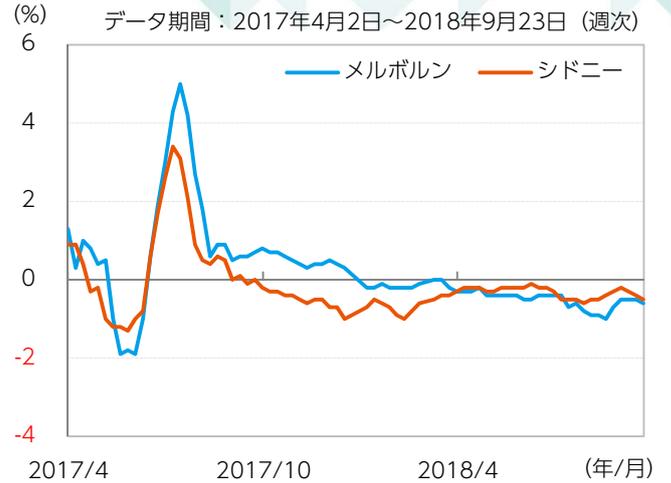


*S&P/ASX300 A - REIT指数

※2018年、2019年はブルームバーグの予想値（2018年10月1日時点）

出所）図表5～8は、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

図表6：コアロジック住宅価格指数（前月比）



図表8：豪リートの負債比率の推移



※負債比率：有利子負債額／総資産額

今後の見通しについて

- 10月の豪リートは反発するものと見ています。2018年4～6月期の消費者物価（前年同期比）が2017年1～3月期以来となる2%台に上昇し、また8月の失業率が5.3%と前月に続いて2012年11月以来の低水準を記録する等、豪経済は緩やかな回復基調をたどっています。景気回復による賃貸ニーズの高まりや賃金上昇に伴う個人消費の活発化観測、2018年6月期決算発表における会社側の前向きなフォワードガイダンス（先行き見通し）等を背景に、豪リートの業績拡大期待が高まりつつあるようです。ブルームバーグ集計によると、10月1日時点で2018年の1株当り予想配当金（前年比）は11.6%増と、9月3日時点の13.5%増より幾分下方修正されましたが、依然2桁の増額予想となっています【図表7】。失業率が低水準で推移すれば賃金の上昇で個人消費が活発化するものと思われます。豪リートの約50%（時価総額ベース、2018年9月末時点）を小売り施設系が占めており、個人消費の活発化は豪リートにポジティブに働くものと考えます。貿易面において豪州は米国にとって貿易黒字国であることや、米金利上昇による米ドル建て債務返済負担の増加懸念等で新興国不安が高まる中、豪州は先進国であり、かつ最上位の格付けを有する国であることも豪リートの支援材料となりそうです。
- 足元、米中貿易摩擦の先行きに対する楽観的な見方等からリスクオンムードが強まり、債券売り株式買いの動きの中で米10年国債金利は5月に続いて3.1%台をうかがう動きとなっています。豪10年国債金利もその影響を受けることが考えられますが、5月の金利上昇局面でその影響はかなり織り込まれたと考えられること、負債比率が引き続き30%以下に保たれていること【図表8】等から判断して、大崩れはないものと見ています。尚、米中貿易摩擦の影響が具体的に出始め、投資家のリスク回避姿勢が強まる場合は金利の低下を促す可能性があり、豪リートが豪株式等に対して選好されることも考えられます。

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>